

SENTENZA N. [REDACTED]  
N. 74404/2005 R.G.

SENT. N° 1946/09  
REP. N° 1588/09

DIRITTI DI CANCELLERIA  
Circ. n° 8/943/85 del 10/4/1988  
Ministero della Giustizia  
6 MAG. 2009  
IL CANCELLIERE

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

AVV. REZZONICO  
TRIBUNALE DI MILANO  
IL CANCELLIERE  
- 6 MAG. 2009  
RICHIESTA N. 1.113  
COPIA CONFORME  
CON-SENZA URGENZA  
APPLICATE MARCHE PER DIRITTI  
Euro 1.177

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 8 novembre 2005 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

**DA**

[REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore Giulia Meloni, elettivamente domiciliata in Milano, Via Rossetti n. 17, presso lo studio dell'avv. Matteo Rezzonico che la rappresenta e difende giusta procura a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

**CONTRO**

[REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore [REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, Via Camillo Hajech n. 10, presso lo studio degli avv. Eugenio Antonio Correale ed Alessandra Tononi Correale che lo rappresentano e difendono come da procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli separati allegati

4

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la [REDACTED] premesso di essere proprietaria di una porzione di immobile costituita da un laboratorio con annesso locale ad uso ufficio sita nel Condominio di [REDACTED] in Milano, sia pur separata dal corpo di fabbrica dell'edificio condominiale, impugnava la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [REDACTED] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 28 settembre 2005, deducendone l'illegittimità, per contrarietà a norma di legge, nella parte in cui, ai punti numeri 1 e 3 dell'ordine del giorno, la delibera aveva rispettivamente approvato il rendiconto consuntivo e relativo riparto per l'esercizio di gestione 2004/2005 ed il preventivo per l'esercizio di gestione successivo 2005/2006 imputandole nuovamente le spese per il consumo ordinario del riscaldamento e ripartendo tra tutti i condomini le spese per l'illuminazione e l'acqua potabile in base ai millesimi di proprietà.

A fondamento dell'impugnazione la società ricorrente esponeva: che, con lettera datata 25 giugno 2001, aveva comunicato al Condominio di [REDACTED] in Milano di aver installato un contatore per rilevare il proprio consumo d'acqua e di essersi distaccato dall'impianto termico centralizzato; che, avendo il Condominio di [REDACTED] in Milano, in sede di delibera assembleare del 19 luglio del 2001, addebitato le spese di consumo e di manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento senza aver tenuto conto dell'avvenuto distacco, le spese di consumo dell'acqua potabile senza aver tenuto conto dell'avvenuta installazione del contatore per il rilevamento dei consumi, e le spese di illuminazione delle scale e del cortile di cui non aveva mai usufruito, aveva impugnato la relativa delibera per violazione di legge; che, avendo il Tribunale di Milano sospeso la delibera 19 luglio 2001, il Condominio di [REDACTED] in Milano non le aveva più addebitato nei successivi rendiconti consuntivi somme per il combustibile; che, inopinatamente, con la delibera del 28 settembre 2005 il Condominio di [REDACTED] in Milano aveva approvato il rendiconto consuntivo e relativo riparto per l'esercizio di gestione 2004/2005 ed il preventivo per l'esercizio di gestione successivo 2005/2006 provvedendo

nuovamente ad addossarle le spese per il consumo del riscaldamento; che, con la medesima delibera, erano state ripartite le spese di acqua potabile e di illuminazione del cortile e delle scale secondo il criterio di dei millesimi di proprietà; che non aveva presenziato all'assemblea del 28 settembre 2005, ricevendo il relativo verbale soltanto in data 7 ottobre 2005; che le delibere adottate dall'assemblea del 28 settembre 2005 in punto riparto spese aveva violato i principi di cui all'art. 1123 c.c.; che le spese di acqua potabile andavano ripartite secondo il criterio del consumo effettivo e non secondo i millesimi di proprietà; che le spese di riscaldamento non potevano esserle richieste, avendo provveduto al distacco dall'impianto termico centralizzato; che le spese di illuminazione del cortile e delle scale non potevano del pari esserle richieste, dal momento che non aveva mai usufruito delle scale interne dell'edificio condominiale e della relativa illuminazione; che le norme del regolamento condominiale non contrastavano con quanto sopra argomentato, facendo espresso rimando alle disposizioni di legge in materia di riparto delle spese.

Si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED] a Milano contestando in fatto e diritto il merito delle pretese della società attrice ed esponendo: che l'impugnazione era da ritenersi tardiva, dal momento che l'atto di citazione gli era stato notificato decorsi i trenta giorni previsti dalla legge a pena di decadenza; che, con successiva assemblea del 30 novembre 2005, aveva rettificato il riparto per le spese di riscaldamento confermando in via provvisoria ed in attesa delle decisioni del Tribunale il mancato addebito delle spese per il consumo del riscaldamento a carico della [REDACTED] che, ad ogni buon conto, il distacco dall'impianto termico centralizzato effettuato unilateralmente dalla parte attrice era da ritenersi illegittimo atteso il tenore contenutistico dell'art. 32 del regolamento condominiale di natura contrattuale che aveva previsto, per la ripartizione della generalità delle spese condominiali, il criterio dei millesimi di proprietà; che, parimenti, corretta era stata l'imputazione a carico della [REDACTED] odierna attrice delle spese relative al consumo di acqua potabile e all'illuminazione del cortile e delle scale effettuata dall'assemblea del condominio.

Tanto premesso, il Condominio di [REDACTED] in Milano chiedeva il rigetto dell'impugnazione.

Instaurato il contraddittorio tra le parti e dato atto dell'impossibilità di addivenire alla conciliazione della lite, il Giudice non ammetteva le prove orali dedotte da parte attrice in quanto afferenti a fatti non contestati dal Condominio convenuto.

Quindi, all'udienza del 16 ottobre 2008, la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con la presente impugnazione parte attrice si duole sostanzialmente delle modalità di ripartizione delle spese per il consumo del riscaldamento condominiale, per l'acqua potabile e per l'illuminazione del cortile e delle scale che il Condominio convenuto ha effettuato con la delibera oggetto di causa: si palesa pertanto opportuno affrontare separatamente le tre questioni.

#### *1. Spese afferenti il riscaldamento*

Alla luce della successiva delibera assembleare assunta in data 30 novembre 2005 (per reperirla si veda il doc. n. 5 del fascicolo di parte convenuta), reputa questo Giudice che per quanto concerne la parte dell'impugnazione del preventivo per l'esercizio di gestione 2005/2006 relativa alle spese del riscaldamento sia intervenuta la cessazione della materia del contendere: al punto numero 1 dell'ordine del giorno della predetta assemblea del 30 novembre 2005 è stato infatti deciso all'unanimità dei consensi di rettificare lo stato di riparto relativo alle spese previste per l'esercizio in corso e di escludere in via provvisoria, in attesa delle decisioni del Tribunale, la [REDACTED] odierna attrice dalle spese per il riscaldamento limitatamente al consumo del gasolio ed alla forza motrice; in tal modo l'assemblea ha sostanzialmente recepito la posizione della la [REDACTED] odierna attrice omettendo di addebitarle le predette spese sia pur in attesa del responso del Tribunale su una precedente impugnazione proposta dall'odierna attrice - poi decisa con la sentenza n. 4840 del 2006 del Tribunale di Milano sub doc. n. 15 del fascicolo di

parte attrice-, sicché la delibera impugnata in questa sede non ha più giuridica esistenza *in parte qua*.

Del sostanziale accoglimento delle ragioni di parte attrice si deve tener conto, secondo il criterio della soccombenza virtuale, nel successivo paragrafo afferente le spese della presente lite.

### *2. Spese afferenti l'illuminazione del cortile e delle scale*

L'impugnazione del rendiconto consuntivo e relativo riparto per l'esercizio di gestione 2004/2005 e del preventivo per l'esercizio di gestione successivo 2005/2006 sullo specifico punto relativo alle spese di illuminazione del cortile e delle scale è da respingere in quanto le stesse sono state correttamente ripartite secondo il criterio dei millesimi di proprietà riguardando il godimento e l'utilizzo delle parti comuni dell'intero complesso condominiale: sul punto questo Giudice recepisce il contenuto della sentenza n. 4840 del 2006 del Tribunale di Milano che, nell'ultima pagina, ha escluso espressamente *in parte qua* l'applicazione dell'art. 1123, comma terzo, del codice civile.

Pare infine a questo Giudice che alla medesima conclusione sia giunta la stessa parte attrice nella misura in cui, a pagina numero 6 della comparsa conclusionale, ha sostanzialmente aderito alla soluzione prospettata in questa sede.

### *3. Spese afferenti il consumo di acqua potabile*

L'impugnazione del rendiconto consuntivo per l'esercizio di gestione 2004/2005 e del preventivo per il successivo esercizio di gestione 2005/2006 in merito alle spese di illuminazione dell'acqua potabile è altresì da respingere in quanto le stesse sono state correttamente ripartite secondo il criterio dei millesimi di proprietà, avuto riguardo alle prescrizioni del regolamento condominiale (per reperire il quale vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte convenuta) cui va senz'altro riconosciuto la natura di regolamento contrattuale, per essere quest'ultimo stato espressamente richiamato in sede di stipula del rogito notarile di acquisto degli immobili di proprietà di parte attrice (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice): l'art. 31 del regolamento infatti

ha previsto, quale criterio generale in tema di riparto delle spese, quello che fa leva sui millesimi di proprietà, salvi i casi in cui la legge preveda diversamente.

Vi è comunque da aggiungere, aderendo sul punto a quanto sostenuto dalla difesa del Condominio convenuto, che la società attrice non ha spiegato come si sarebbero dovute suddividere, in mancanza dell'utilizzo del criterio della ripartizione per millesimi di proprietà da parte dell'assemblea, le spese per l'acqua potabile utilizzata per la pulizia delle parti comuni piuttosto che per l'uso che ne potesse fare il custode al fine dell'espletamento delle proprie mansioni.

#### 4. Spese di lite

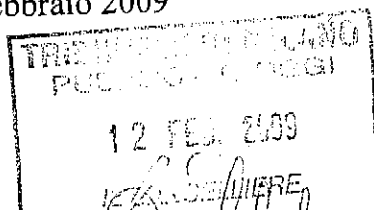
Ritiene questo Giudice che le spese del presente giudizio vadano interamente compensate tra le parti per soccombenza reciproca: è probabile che se il Condominio convenuto non avesse provveduto ad addossare alla società attrice, con la delibera oggetto del presente gravame, le spese per il consumo del riscaldamento salvo poi fare marcia indietro, l'attrice non avrebbe radicato il giudizio, stante la marginale rilevanza delle altre due questioni rispetto alla corposa richiesta del consumo per il riscaldamento.

#### P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

1. rigetta l'impugnazione di parte attrice [redacted] avverso la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio [redacted] in Milano, assunta in data 28 settembre 2005, nella parte in cui, ai punti numeri 1 e 3 dell'ordine del giorno, ha ripartito tra tutti i condomini le spese per l'illuminazione e l'acqua potabile in base ai millesimi di proprietà;
2. dichiara la cessazione della materia del contendere con riguardo all'impugnativa di parte attrice [redacted] in ordine al preventivo per l'esercizio di gestione 2005/2006 relativa alle spese del riscaldamento;
3. compensa le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Milano, il 12 febbraio 2009



Il Giudice

Dott. Giacomo Rota